

（仮称）ニトリ江坂店新築工事に係る
環境影響評価書案に対する市長意見書

令和7年（2025年）9月

吹田市

事業者は、建物の省エネルギー化を進めるために CASBEE-A ランク及び ZEB Ready 認証の取得を目指す設計とし、交通混雑の予測についても隣地の商業施設の影響も含めた動的シミュレーション等を実施して影響を確認するなど、環境の保全及び良好な環境の創造に資する取組姿勢を示していることは評価できる。

一方で、本事業計画地が、既に自動車交通量の非常に多い道路に面していること、ほぼ同時期に隣地に商業施設が建設、開業することなども踏まえた交通混雑、交通安全に対する対策や、周辺が住宅地となっている本事業計画地で大規模な商業施設やその広告物等による景観への影響などについては、より効果的な配慮を求められてきた。

事業者には、これらの課題への対応策の具体化に努めるとともに、事業開始後においても、実際の状況に応じた効果的な改善を継続的に行うことを要望する。

記

1 温室効果ガス・エネルギー

(1) 環境取組内容

詳細設計、施工、供用にあたっては、太陽光発電増量の検討、高効率の機器の採用や効率的な店舗の運用などにより、CASBEE A ランク及び ZEB Ready の認証取得にとどまらず、一次エネルギー消費量及び温室効果ガスのさらなる削減に努めること。

2 大気汚染、騒音、振動

(1) 環境取組内容

本事業計画地は住宅地に近接するとともに、非常に交通量が多い道路に面しているため、大気汚染や騒音等については、現況においてすでに基準値や目標値を上回っている項目がある。

本事業の工事による大気汚染、騒音、振動等の周辺環境への寄与率は小さいが、隣地で同時期に工事が見込まれることから、周辺に与える影響を最小限にとどめるよう、可能な限り対策を講じること。

併せて供用後の施設関連車両の増加等は、これらの項目にも影響することに留意して対策を行うこと。

3 景観

本事業計画地は、周辺が住宅地となっている一方で、交通量の多い道路や鉄道に面し、多くの人の目に触れる場所でもある。

詳細設計にあたっては、事業者はこれまでの環境影響評価の審査を踏まえ、本

市の景観に関する条例のほか、景観形成基準、景観デザインマニュアル、屋外広告物ガイドラインなどにに基づき、以下の環境取組を実施し、よりよい景観の形成に努めること。

(1) 環境取組内容

- ア 屋外広告物については、大きな屋上看板の設置は避け、必要最低限の大きさとし、建築物と一体となったデザインにするなど、周辺の景観に配慮すること。
- イ 屋外広告物の設置にあたっては、周辺からの見え方を分析して、設置数量を極力少なくし、色彩の統一や表示する情報量の整理などにより、まちなみに配慮すること。
- ウ 建築物や屋外広告物の色彩やデザインについては、壁面緑化、屋上緑化等も合わせて、統一感のある一体的な外観を目指して、さらに検討すること。

(2) 事後調査

実際の景観については、事後調査報告書で報告すること。

4 緑化

本事業計画地は、本市の中では緑地が多くない地域である。また、本事業計画は、緑地だけでは条例に定める緑化率を満たさないため、壁面緑化や屋上緑化を大規模に取り入れる緑化計画となっている。

周辺地域の緑化を進める観点からも、事業者は緑化の計画及び実施にあたり、以下について対策を講じ、実施すること。

(1) 環境取組

- ア 壁面緑化や屋上緑化は、一般的な緑地に比べて維持管理が難しく、また手間やコストがかかる緑化である。計画にあたっては、維持管理まで含めた十分な対策を講じること。
- イ 南隣の商業施設も含めた景観の複合影響の評価によれば、南側壁面の緑化は、道路からよく見えるようになることが判明している。
建物正面のファサードとなる東側とともに南側の壁面緑化についても、景観向上の観点を含め供用後の維持管理には十分な対策を行い、計画されたとおりの緑化を実施すること。

(2) 事後調査

実際の緑化状況については、適切な時期に、事後調査報告書で報告すること。

5 交通混雑、交通安全

本事業計画地は、非常に交通量が多い幹線道路に面しており、その道路から入退場する集客施設である。一方で、周辺は住宅地となっており、住民の生活道路に囲まれていて、一部は通学路となっている。さらに、隣地には同時期に商業施

設が工事、開業を予定している。

本事業計画による交通量の増加は、現況の交通量に比べて著しいものではないが、入退場による交通流の変化や歩行者、自転車との交錯、生活道路への進入などが発生する可能性がある。

事業者は、周辺地域の交通混雑、交通安全に与える影響が最小限となるよう十分検討、考慮し、以下の取組を実施すること。

(1) 環境取組内容

ア 事業者は、周辺の交通流への影響を最小限にし、歩行者等との事故を防ぐスムーズな入退場のために、また周辺の生活道路への進入を防ぐために、建物内外に適切な誘導サインを設置すること。

イ 交通誘導員について、事業者は「必要に応じて出入口に交通誘導員を配置する。」としているが、適切な入退場の誘導のために必要な期間や人員等を検討し、配置すること。

(2) 事後調査

交通対策については開業後の状況を確認し、必要に応じて対策のうえ、事業者が対策として挙げた以下の内容について、報告すること。

ア 交通誘導員の配置状況や期間

イ 店舗や周辺道路の混雑発生状況と混雑回避の告知方法

ウ 駐車場の運用や管理方法の見直し（課金制の導入等）の必要性

エ 施設関連車両通行時などの通学路の安全について状況把握